

Sygn. akt XV.Ca. 468/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Godlewski

Sędziowie: SO Ewa Fras-Przychodni

SO Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

Protokolant: stażysta Marta Miernik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 czerwca 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna w P.

przeciwko M. P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku wstępnego Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 12 września 2013 r.

sygn. akt V.C.515/13

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu Poznań-Nowe Miasto i Wilda do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie kosztach instancji odwoławczej.

/-/ Ewa Fras-Przychodni /-/ Krzysztof Godlewski /-/ Joanna Andrzejak-Kruk

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 10.09.2012r. powód (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w P.wystąpił o zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego M. P.kwoty 20.000,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11.06.2010r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód podniósł, że jest obecnie współwłaścicielem nieruchomości w P.przy ul. (...), w skład której wchodzi działki nr (...)i (...). Nieruchomość tę powód nabył w wyniku podwyższenia jego kapitału zakładowego aportem przez współlnika (...)na M." spółka z o.o. w P., którego powód jest następcą prawnym we własności nieruchomości. W wyniku uchwaleniem uchwałą z dnia 23.10.2007r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powód nie mógł korzystać z nieruchomości w taki sposób, w jaki mógłby przy braku planu. Powód uzyskałby wówczas decyzję o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego składającego się z 13 kondygnacji naziemnych oraz 2 podziemnych (uzyskanie takiej decyzji byłoby możliwe z uwagi na konieczność uwzględnienia przez pozwanego zasady dobrego sąsiedztwa). Po wejściu w życie planu, w którym ograniczono wysokość zabudowy, powód uzyskał natomiast pozwolenie na budowę budynku jedynie 5-kondygnacyjnego z 1-kondygnacyjnym garażem podziemnym. Po stronie powoda doszło do powstania szkody w wysokości 11.510.782,40zł,

którą powód obliczył jako dochód ze sprzedaży 3.849,76 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej, który mógłby dodatkowo uzyskać w wypadku zrealizowania pierwotnie planowanej inwestycji. Jako podstawę roszczenia powód wskazał art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zastrzegając, iż dochodzi jedynie jego części.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany zakwestionował legitymację czynną powoda (wskazując, że nie był on właścicielem nieruchomości w chwili wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego, zaś wniesienie aportem gruntów do spółki kapitałowej w zamian za akcje stanowi zbycie nieruchomości), a zasadność roszczenia głównego (gdyż wejście w życie planu nie spowodowało, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się istotnie ograniczone) i roszczenia w zakresie odsetek (z uwagi na treść art. 37 ust. 9 ustawy).

Wyrokiem wstępnym z dnia 12.09.2013r., sygn. akt V.C.515/13 Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu uznał roszczenie powoda za usprawiedliwione co do zasady.

Jako podstawę powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Dnia 28.07.2008r. Zgromadzenie Wspólników T. (...)podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego i utworzeniu nowych udziałów zwykłych, z których 184.596 zostało zaoferowanych do objęcia spółce (...)poprzez pokrycie ich wkładem niepieniężnym w postaci przedsiębiorstwa pod nazwą (...)sp. z o.o. Dnia 28.07.2008r. spółka (...)złożyła oświadczenie o objęciu udziałów i zobowiązała się do pokrycia w formie aportu przedsiębiorstwa pod nazwą (...) sp. z o.o.Na przedsiębiorstwo wniesione aportem do spółki (...)składała się między innymi własność nieruchomości położonej w P.przy ul. (...), działka nr (...)o obszarze 0.08.10 ha, dla której SR (...)w P.prowadzi KW nr (...), a także własność nieruchomości położonej w P.przy ulicy (...)miasteczku, działka nr (...)o obszarze 0.06.86 ha, dla której SR (...) w P.prowadzi kw nr (...). (...) Spółka z o.o.przejęła zobowiązania zawarte przez (...) sp. z o.o.w związku z realizacją projektu wybudowania budynków mieszkalnych oraz usługowo-mieszkalnych przy ul. (...)w P..

Wnioskiem z dnia 17.04.2008r. (...) spółka z o.o.w P.wystąpiła do Urzędu Miasta P.Wydziału (...)o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno- usługowego z garażem podziemnym, która to inwestycja miała być realizowana na nieruchomości obejmującej działki nr (...). Budynek mieszkalny składać się miał z 13 kondygnacji naziemnych oraz dwóch kondygnacji podziemnych. W dacie składania powyższego wniosku na terenie obejmującym powyższą nieruchomość nie było uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie w bezpośrednim sąsiedztwie opisanych nieruchomości zostały już wcześniej wybudowane budynki kilkunastokondygnacyjne o podobnych do planowanych przez spółkę (...)parametrach. Decyzją z dnia 28.04.2008r. umorzono postępowanie administracyjne dotyczące ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym przewidzianej do realizacji na terenie działek nr (...)i części działki nr (...)położonej w P.przy ul. (...). Uzasadnieniem powyższej decyzji było uchwalenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki – „K.w paśmie (...)których dotyczył wniosek o ustalenie warunków zabudowy. Plan ten wszedł w życie 13.01.2008r.

W związku z wniesieniem przedsiębiorstwa spółki (...) do powodowej spółki, spółka (...) złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w P.. Decyzję w tym zakresie Prezydent Miasta P. wydał w dniu 7.05.2009r., zatwierdzając projekt budowlany i udzielając pozwolenia na budowę, ale jedynie na budynek mieszkalny o pięciu kondygnacjach naziemnych i jednej kondygnacji podziemnej.

Pismem z dnia 6.05.2010r. (...) sp. z o.o. domagała się od Miasta P. odszkodowania w wysokości 11.510.782,40zł, wskazując na przepis art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miasto P. odmówiło zapłaty odszkodowania.

Umowa z dnia 28.07.2008r (...) spółka z o.o.zawarła ze spółka (...)umowę przeniesienia praw dotyczących między innymi dochodzenia od Gminy P.roszczeń związanych z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego „K. w paśmie W.”, w wyniku czego korzystanie z opisywanych powyżej nieruchomości zostało istotnie ograniczone.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Rejonowy stwierdził, że zasadne było wydanie na podstawie art. 318 k.p.c. wyroku wstępnego, który ma na celu prejudycjalne przesądzenie zasady roszczenia dochodzonego w procesie cywilnym. Mając więc na uwadze zasadę ekonomii procesowej należało rozstrzygnąć najpierw kwestię legitymacji czynnej powoda oraz słuszności zgłoszonego przez niego roszczenia co do zasady, przed przeprowadzaniem czasochłonnego postępowania dowodowego w przedmiocie ustalenia ewentualnej wysokości szkody, narażającego strony na wysokie koszty.

Sąd przytoczył art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uznał, że rację ma pozwany twierdząc, że wniesienie własności nieruchomości aportem do spółki stanowi „zbycie nieruchomości”. Termin ten obejmuje każdą czynność prawa cywilnego, na mocy której zmienia się właściciel lub użytkownik wieczysty (z wyłączeniem umowy darowizny na rzecz osoby bliskiej - por. uchwałę składu siedmiu sędziów NSA z dnia 10.12.2009r., II OPS (...), ONSAiWSA 2010r., Nr 2, poz. 22). Jednocześnie z wykładni art. 36 ust. 1 wynika, że roszczenie o odszkodowanie za rzeczywistą szkodę należy się wyłącznie właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego. Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. i ust. 3 cytowanej ustawy, mają jednak charakter cywilnoprawny i zgodnie z wolą ustawodawcy winny być realizowane na przewidzianych dla tego rodzaju świadczeń zasadach (zob. np. wyrok WSA w K.z dnia 22.10.2007r., II SA/Kr (...)). Skoro tak, to roszczenia te mogą być przedmiotem cesji regulowanej przepisami art. 509 – 518 k.c. Celem i skutkiem przelewu jest przejście wierzytelności na nabywcę i utrata jej przez cedenta – zbywcę. Wobec tego, że spółka Na (...)scedowała na rzecz powoda roszczenie przeciwko Gminie P.o zapłatę odszkodowania umową z dnia 28.07.2008r., powód uzyskał legitymację czynną w niniejszej sprawie. Zgodnie z uchwałą SN z 7.05.2009r. dopuszczalny jest przelew wierzytelności o odszkodowanie za wydanie decyzji administracyjnej odmawiającej współwłaścicielowi gruntu (...)ustanowienia wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy, która uznana została za wydaną z naruszeniem prawa (III CZP 18/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 11).

Sąd uznał ponadto, że roszczenie jest uzasadnione. Wykładni przepisu art. 36 ust. 1 należy dokonywać poprzez pryzmat art. 37 ust. 1, zgodnie z którym obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Poza sporem pozostaje okoliczność, iż przed uchwaleniem planu „K.z paśmie (...)” teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość powoda, nie posiadał aktualnego planu. Ustalenie faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości, o jakim mowa w art. 37 ust. 1 ustawy, powinno nastąpić w sposób wszechstronny, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie, w jakim odnoszą się do zagospodarowania nieruchomości położonych na terenach pozbawionych planu. Art. 61 ustawy określa warunki zabudowy i możliwość jej powstania. Przepis ten jest głównym przepisem normującym gospodarowanie przestrzenią pozbawioną miejscowego planu zagospodarowania terenu i od spełnienia łącznie wymienionych w nim warunków zależy wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Powyższe pozwala na ustalenie, czy na terenie przedmiotowej działki, nie objętej planem zagospodarowania przestrzennego, możliwa byłaby zabudowa, o ile zostałyby spełnione warunki przewidziane w art. 61 ustawy (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20.01.2009r., sygn. akt II OSK (...)) oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K.z dnia 18.02.2010r., sygn. akt II SA/Ke (...)). Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; 2) teren ma dostęp do drogi publicznej; 3)istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 4) teren

nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1; 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, działki nr (...) mają dostęp do drogi publicznej. Jednocześnie w bezpośrednim sąsiedztwie omawianych działek bezspornie pobudowane zostały wcześniej budynki o parametrach porównywalnych z tymi, jakie powód planował przy budowie budynków na omawianych działkach. Można stąd wywieść założenie, że na terenie działki skarżących możliwa była zabudowa w oparciu o zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa, wyrażona w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy (zob. też wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G.z dnia 18.04.2013r., (...) SA/Gd (...)). Powyższe przesądza, że roszczenie powoda jest usprawiedliwione co do zasady.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 36 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art.509 k.c. oraz art. 55¹ pkt 2 i 4 k.c. oraz art. 55² k.c. przez przyjęcie, że w wyniku dokonania przelewu umową z dnia 28.07.2008r. zawartą w formie aktu notarialnego i w jej wykonaniu umową pisemną w zwykłej formie również dnia 28.07.2008r. przez spółkę (...) na rzecz powoda roszczenia o zapłatę odszkodowania związanego z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „K. w Paśmie W.” powód uzyskał czynną legitymację procesową, gdy tymczasem roszczenie wynikające z art. 36 ust.1 pkt 1 ustawy nie może być przedmiotem ważnego przelewu;

2) błędną wykładnię art. 509 k.c. w zw. z art. 36 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 55¹ pkt 2 i 4 k.c. oraz art. 55² k.c. przez przyjęcie, że umową z dnia 28.07.2008r. zawartą w formie aktu notarialnego i w jej wykonaniu umową pisemną w zwykłej formie również dnia 28.07.2008r. pomiędzy spółką (...) a powodem doszło do przelewu na rzecz powoda roszczenia o zapłatę odszkodowania związanego z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „K. w Paśmie W.”, gdy tymczasem umowa ta takiego skutku nie wywołała;

3) art. 58 § 1 k.c. w zw. z 509 k.c. oraz art. 36 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 55¹ pkt 2 i 4 k.c. oraz art. 55² k.c. przez jego niezastosowanie w sprawie i przyjęcie w konsekwencji, że umowa z dnia 28.07.2008r. zawarta w formie aktu notarialnego i w jej wykonaniu umowa pisemna w zwykłej formie również dnia 28.07.2008r. pomiędzy spółką (...) a powodem jest w zakresie przelewu na rzecz powoda roszczenia o zapłatę odszkodowania związanego z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „K.w Paśmie W.” ważna, gdy tymczasem zachodzi jej nieważność;

4) błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 36 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art.509 k.c. oraz art. 55¹ pkt 2 i 4 k.c. oraz art. 55²k.c. przez pominięcie, że w wyniku umowy wniesienia przedsiębiorstwa do spółki aportem (umowa notarialna z dnia 28.07.2008r.) powódka nie stała się następcą prawnym spółki . (...) Na (...) sp. o.o., a tym samym roszczenie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przeszło na powódkę;

5) błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 36 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez przyjęcie, że plan miejscowy „K. w Paśmie W.” istotnie ograniczył powodowi dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości objętych sporem na cele zabudowy mieszkaniowej, gdy tymczasem ograniczenie takie nie wystąpiło;

6) art. 6 k.c. przez przyjęcie, że powód udowodnił swoje roszczenie co do zasady, gdy tymczasem powód takiego dowodu nie przeprowadził;

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wyniki sprawy, tj.:

1) błędną wykładnię i niewłaściwe stosowanie art. 318 § 1 k.p.c. poprzez rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego, które nie obejmuje co do zasady dochodzonego roszczenia w całości, to jest nie rozstrzyga podstawy prawnej stosunku prawnego łączącego strony opartego na zaistnieniu szkody; Sąd Rejonowy nie rozstrzygnął co do zasady o powstaniu rzeczywistej szkody po stronie powoda wymaganej art. 36 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla skutecznego dochodzenia roszczenia odszkodowawczego, pozostawiając tę kwestię wraz z rozstrzygnięciem o wysokości \ odszkodowania do dalszego postępowania;

2) nierozpoznanie istoty sprawy – Sąd Rejonowy orzekł o żądaniu badając materialnoprawną podstawę żądań powoda, jednakże pominął zarzuty pozwanego w zakresie poniesienia przez powoda rzeczywistej szkody w związku z wejściem w życie planu miejscowego „K. w Paśmie W.” oraz zarzuty, że wejście w życie planu nie spowodowało, iż korzystanie z nieruchomości objętych sporem stało się dla powoda istotnie ograniczone;

3) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że plan miejscowy „K.w Paśmie W.” istotnie ograniczył powodowi dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości w sytuacji, gdy do takiego ograniczenia nie doszło;

4) art. 227 k.p.c. w zw. z art. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie, co doprowadziło do uznania, że wejście w życie planu miejscowego „K. w Paśmie W.” spowodowało, iż korzystanie z nieruchomości objętych sporem w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się dla powoda istotnie ograniczone w sytuacji, gdy takie ograniczenie nie wystąpiło.

Z uwagi na powyższe pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku wstępnego i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a ewentualnie o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz od powoda zwrotu kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję według norm przepisanych.

Powód w odpowiedzi na apelację domagał się jej oddalenia oraz zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty były trafne.

Skarżący zgłosił zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. mającego polegać na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie oraz sprzeczności ustaleń Sądu Rejonowego z treścią tego materiału. Zarówno samo sformułowanie powyższego zarzutu, jak i uzasadnienie apelacji wskazują natomiast, że skarżący w istocie kwestionował nie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, lecz jego oceny prawne. Sąd I instancji ograniczył się jako dotąd wyłącznie do przeprowadzenia dowodu z dokumentów (k.314), zaś w uzasadnieniu wyroku podkreślił, że wynikające z nich okoliczności nie były sporne między stronami, a zatem w myśl art. 229 k.p.c. nie wymagały nawet dowodu. Stanowisko to w żadnym stopniu nie było podważane w apelacji.

Trzeba natomiast uściślić – gdyż w tym zakresie Sąd I instancji ustalając stan faktyczny popadł w oczywistą sprzeczność – że wniosek o ustalenie warunków zabudowy Spółka z o.o. (...)złożyła już po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ten, uchwalony 23.10.2007r., wszedł bowiem w życie 13.01.2008r., zaś wniosek o ustalenie warunków zabudowy spółka złożyła w Urzędzie Miasta P.w dniu 17.04.2008r. (k.159-163). Dodatkowo należy także wyjaśnić, że w dniu 28.07.2008r. zapadła uchwała zgromadzenia wspólników (...) Spółki z o.o.z siedzibą w W.o podwyższeniu kapitału zakładowego i utworzeniu udziałów oraz zawarta została umowa wniesienia do tej spółki w formie aportu przedsiębiorstwa stanowiącego własność (...) Spółki z o.o.w P.(k.134-156), a z kolei w dniu 30.03.2012r. zapadła uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) Spółki z o.o.z siedzibą w W.o jej przekształceniu w spółkę komandytowo-akcyjną pod nazwą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnościąspółka komandytowo-akcyjna z siedziba w P.(k.20-26). Ta ostanía spółka jest powodem w niniejszej sprawie. Stan faktyczny powinien zostać ponadto uzupełniony o ustalenie, że Spółka z o.o. (...)nabyła własność nieruchomości stanowiących

działki nr (...)na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26.04.2007r. oraz umowy przeniesienia własności z dnia 15.06.2007r. od „(...)M. (...)” SA z siedzibą w W.(k.147).

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów apelacji zmierzających do wykazania, iż powodowi nie przysługuje legitymacja czynna, przy czym dla rozstrzygnięcia sporu w tym zakresie wystarczające było – jak prawidłowo uznał Sąd I instancji – oparcie się na dokumentach dołączonych do pozwu.

Powód opiera swoje roszczenia na przepisie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 647 ze zm.). Zgodnie z jego treścią, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (pojęcie „rzeczywista szkoda” obejmuje również spadek wartości nieruchomości, który wynika z działań planistycznych, por. wyrok Sądu Najwyższego z 13.06.2013r., IV CSK 680/12, LEX nr 1365729), albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Nie budzi wątpliwości, że powyższe roszczenia (podobnie zresztą jak i przewidziane w art. 36 ust. 2 i 3) przysługują osobie, która była właścicielem (lub użytkownikiem wieczystym) nieruchomości w chwili uchwalenia lub zmiany planu zagospodarowania przestrzennego (tak również np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroków: z 5.07.2012r., IV CSK 619/11, LEX nr 1228453 i z 23.04.2009r., IV CSK 508/08, LEX nr 520034); roszczenia z ust 1-2 przysługują jej tak długo, jak jest właścicielem, zaś z ust. 3 – w razie zbycia nieruchomości i nieskorzystania wcześniej z praw, w których mowa w ust. 1-2. Na równi z właścicielem nieruchomości w chwili uchwalenia planu należy jednak traktować jego późniejszego następcę prawnego pod tytułem ogólnym, a więc spadkobiercę (art. 922 § 1 k.c.), a także nabywcę przedsiębiorstwa, o ile z czynności nabycia roszczenia te nie zostaną wyłączone, co jest dopuszczalne (art. 55² k.c.). Wskutek zbycia przedsiębiorstwa następuje przejście na nabywcę ogółu praw wchodzących w jego skład, a choć w doktrynie przedmiotem sporu jest to, czy nabycie przedsiębiorstwa ma charakter sukcesji uniwersalnej (z uwagi na szczególne uregulowanie odpowiedzialności za zobowiązania związane z jego prowadzeniem – art. 55⁴ k.c.), to wyrażane jest takie zapatrywanie z uzasadnieniem, iż w wyniku nabycia przedsiębiorstwa następuje automatyczne wstąpienie nabywcy w długi poprzednika, a ponadto sukcesja uniwersalna oznacza wstąpienie w ogół praw stanowiących majątek poprzednika i jedynie z reguły towarzyszy jej wstąpienie przez nabywcę także w długi (por. M.Bednarek, Mienie. Komentarz do art. 44-55³ Kodeksu cywilnego, Zakamycze 1997 i omówione tam poglądy).

W niniejszej sprawie strona powodowa ostatecznie (co wyjaśniono w odpowiedzi na apelację i na rozprawie apelacyjnej) wskazywała, że przysługująca spółce z o.o. (...)– będącej właścicielem nieruchomości w chwili wejścia w życie uchwały o ustaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wierzytelność o zapłatę odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy została objęta czynnością prawną wniesienia przedsiębiorstwa aportem do powodowej spółki. Sąd Okręgowy podzielił powyższe stanowisko. Rzeczywiście, co eksponuje apelacja, wierzytelność ta nie została wyraźnie wymieniona w akcie notarialnym z dnia 28.07.2008r. zawierającym umowę wniesienia przedsiębiorstwa. W § 2 pkt 1.1. ppkt 6 i 7 umowy wśród składników przedsiębiorstwa stanowiącego własność spółki z o.o. (...)wskazano bowiem jedynie prawo własności obu działek, a dalej w § 3 pkt 2.2 ppkt a ustalono, że przeniesieniu podlegają „wyżej wymienione aktywa wchodzące w skład przedsiębiorstwa”. Strona powodowa słusznie jednak zwraca uwagę na § 8 pkt 7.1 umowy, zgodnie z którym strony zobowiązały się, po jej podpisaniu, podpisać wszelkie inne dokumenty oraz podjąć takie kroki, jakie mogą być wymagane w celu przeniesienia prawa do jakiegokolwiek części albo całości [wnoszonego] przedsiębiorstwa na rzecz T(...). Do tego postanowienia wyraźnie nawiązuje zawarta w tej samej dacie pisemna umowa przeniesienia praw, obejmująca – jak to ujęto – prawo do dochodzenia roszczeń od Gminy P.wynikających z faktu uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego „K. w paśmie W.”, w wyniku czego korzystanie z nieruchomości stanowiących działki nr (...)w dotychczasowy sposób zostało istotnie ograniczone. Powołując się na § 8 pkt 7.1 aktu notarialnego strony umowy przeniosły na rzecz (...) spółka z o.o.– jako część przedsiębiorstwa spółki z o.o. (...)– prawa do dochodzenia powyższych roszczeń (na marginesie należy zauważyć, że skoro przedmiotem tej umowy było jedynie przeniesienie określonych w niej uprawnień, stanowiących

pewien składnik przedsiębiorstwa, nie zachodził przewidziany w art. 75¹ § 1 k.c. wymóg jej zawarcia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, który dotyczy jedynie zbycia przedsiębiorstwa jako całości). Biorąc zatem pod uwagę fakt, że obie umowy zawarto w tym samym w dniu oraz że pozostają ze sobą w wyraźnym związku, należy zgodzić się z powodem, iż zarówno przedmiotowe nieruchomości, jak i związane z ich własnością, przysługujące spółce z o.o. (...)roszczenie z art. 36 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym stały się przedmiotem aportu. Nie ma natomiast istotnego znaczenia podnoszony w apelacji fakt, iż spółka z o.o. (...)z chwilą wniesienia jej przedsiębiorstwa nie utraciła bytu prawnego. Jak już wyżej wyjaśniono, przejście na nabywcę praw majątkowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa następuje wskutek czynności prawnej zbycia przedsiębiorstwa, nie zaś dopiero (jak uważa skarżący) z chwilą utraty bytu prawnego zbywcy. Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że powodowa spółka jest legitymowana czynnie w niniejszej sprawie.

Sąd Rejonowy przyjął – za pozwanym – iż wniesienie gruntów aportem do spółki kapitałowej w zamian za akcje tej spółki stanowi zbycie nieruchomości (jak się zdaje Sąd Rejonowy nawiązał tym samym do art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, który reguluje uprawnienia właściciela nieruchomości w razie jej zbycia). Taki pogląd rzeczywiście został wyrażony w orzecznictwie sądów administracyjnych (por. wyrok WSA w Gdańsku z 13.12.2007r., (...) SA/Gd 591/07, LEX nr 495155), natomiast dotyczył on przepisu art. 36 ust. 4 ustawy, przewidującego pobranie tzw. opłaty planistycznej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z wcześniejszym uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą. W przywołanej przez Sąd Rejonowy uchwale NSA w W.z 10.12.2009r. (II OPS (...), publ. ONSAiWSA 2010/2/22) wyraźnie zaznaczono natomiast, że treści pojęcia „zbycie” użytego w art. 36 ust. 4 należy poszukiwać na gruncie przepisów prawa publicznego, z uwagi na publicznoprawny charakter opłaty planistycznej, a ustawodawca w prawie publicznym używa niejednokrotnie określonych pojęć w innym znaczeniu niż w prawie prywatnym. Nawet zaś gdyby uznać, że tożsame znaczenie należy przypisać „zbyciu nieruchomości” w rozumieniu art. 36 ust. 3 (i to również wówczas, gdy aport obejmuje nie tylko grunt, ale całe przedsiębiorstwo), to w okolicznościach niniejszej sprawy nie miałyby to znaczenia o tyle, że w myśl tego przepisu dotychczasowy właściciel nieruchomości (któremu prawo to przysługiwało w chwili uchwalenia albo zmiany planu) jest uprawniony do odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości, a uprawnienie to może przenieść na inną osobę (jak uznaje Sąd Najwyższy, ma ono bowiem charakter zbywalny; por. uzasadnienie wyroku z 30.06.2010r., V CSK 452/09, LEX nr 852597). Wówczas aktualne byłoby stanowisko Sądu Rejonowego, iż zawarta w dniu 28.07.2008r. pisemna umowa przeniesienia praw stanowiła w istocie przelew wierzytelności o zapłatę odszkodowania (art. 509 i nast. k.c.). Pomimo zastrzeżeń skarżącego, obecnie nie budzi już wątpliwości, że roszczenie powoda dotyczy odszkodowania właśnie za obniżenie wartości przedmiotowych nieruchomości. Wprawdzie przedstawiony w pozwie sposób wyliczenia jego wysokości mógł sugerować, że chodzi o utracone korzyści, natomiast w odpowiedzi na apelację powód wyjaśnia, że w przypadku nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jej wartość zależy od możliwości pozyskania z inwestycji przeprowadzanej na takiej nieruchomości powierzchni użytkowej mieszkalnej; im ta powierzchnia wyższa, tym wyższa jest wartość działki. W związku z tym powód wywodzi, że skoro w przypadku należących do niego działek w uchwalonym planie zagospodarowania przestrzennego ograniczono wysokość zabudowy do 5 kondygnacji, to tym samym doszło do obniżenia wartości nieruchomości, a wyliczenie wysokości tej rzeczywistej szkody powinno należeć do biegłego.

Rację ma natomiast skarżący kwestionując stanowisko Sądu I instancji, iż roszczenie powoda wywodzone z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest słuszne co do zasady. Dokonana przez Sąd ocena w tym zakresie była przedwczesna i nie znajduje oparcia w zgromadzonym dotychczas materiale dowodowym.

Z powyższego przepisu wynika, że przewidziane w pkt 1 odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę przysługuje wówczas, gdy korzystanie z nieruchomości „w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem” stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Powód w uzasadnieniu pozwu zamiennie powoływał się na obie te okoliczności, natomiast na rozprawie apelacyjnej sprecyzował, że jego szkoda jest następstwem istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości oznacza faktyczne jej użytkowanie (eksploatację), jeżeli nie narusza ono prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z 13.06.2012r., II CSK 639/11, LEX nr 1229962 i wyrok Sadu Najwyższego z 22.11.2013r., II CSK 98/13, LEX nr 1418725). Faktyczne

użytkowanie należy na pewno ujmować szeroko; chodzi bowiem nie tylko o końcowy efekt określonej inwestycji, ale również podjęcie czynności zmierzających do tego celu. Dla właściwej subsumcji art. 36 ust. 1 niezbędne jest natomiast ustalenie, w jaki sposób i w jakim celu dana nieruchomości była wykorzystywana przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Takich ustaleń Sąd Rejonowy jednak nie poczynił. Powód podnosi w pozwie, że jego poprzednik prawny, spółka z o.o. (...) nabył obie działki z zamiarem wybudowania na nich 13-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego z częścią usługowo-handlowo-biurową i 2- lub 3- poziomowymi parkingami podziemnymi, przy czym już nawet poprzedni właściciel podjął działania zmierzające do realizacji tej inwestycji, na dowód czego powód wniósł o przesłuchanie świadków oraz prezesa zarządu powodowej spółki. Bez poczynienia ustaleń w powyższym zakresie nie jest możliwa ocena, czy dotychczasowy – realizowany przed uchwaleniem planu – sposób korzystania z nieruchomości został istotnie ograniczony.

Gdy zaś chodzi o przesłankę zgodności tego korzystania z prawem, to należy odwołać się do art. 140 zd. 1 k.c., w myśl którego w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. Ustawowe granice korzystania z nieruchomości wyznacza w szczególności ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w świetle której jeżeli na danym terenie nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, to prawnie dopuszczalny sposób korzystania z nieruchomości potwierdza decyzja o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 2). W rozpoznawanym przypadku decyzja taka nie została wydana, a zatem prawnie dopuszczalny sposób korzystania z działek powoda należy ustalić badając, czy zachodziły przesłanki do jej wydania na warunkach oczekiwanych przez powoda. Przesłanki te uregulowane zostały w art. 61 ust. 1 ustawy oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588). Należy podkreślić, że ustalanie warunków zabudowy jest procesem skomplikowanym; ustawodawca nakazuje, aby w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczyć wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, tzw. obszar analizowany i przeprowadzić na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy (§ 3 rozporządzenia); warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się zaś w decyzji o warunkach zabudowy, zawierającej część tekstową i graficzną (§ 9 ust. 1 rozporządzenia). Co więcej, sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów (art. 60 ust. 4 ustawy). Na wielość kryteriów, które muszą być łącznie spełnione w celu wydania decyzji o warunkach zabudowy, pozwany zwracał już uwagę w odpowiedzi na pozew (przykładowo art. 61 ust. 1 pkt 1 wymienia warunek, iż co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu). Tymczasem Sąd Rejonowy ograniczył się do stwierdzenia, że gdyby nie uchwalenie planu miejscowego powód uzyskałby decyzję ustalającą warunki zabudowy dla planowanej przez niego inwestycji, ponieważ działki nr (...) mają dostęp do drogi publicznej i możliwa była ich zabudowa budynkami analogicznymi (w znaczeniu liczby kondygnacji) jak na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie w oparciu o zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa. Skarżący trafnie zarzuca, że rozważania te mają charakter ogólnikowy, a Sąd Rejonowy nie wnikał w istotę zagadnienia, poprzestając na przyjęciu założenia, które niekonieczne ma charakter przesądający. Sąd Rejonowy powinien był rozważyć, czy wnioski dowodowe zgłoszone przez powoda (poza dokumentami, które w powyższym zakresie nie są jednak pomocne) będą przydatne dla poczynienia ustaleń odnośnie możliwości uzyskania oczekiwanych przez niego warunków zabudowy na spornych działkach i dopiero po przeprowadzeniu postępowania dowodowego ocenić tę potencjalną możliwość w oparciu o powołane na wstępie przepisy.

Sąd Rejonowy w żaden sposób nie uzasadnił też swego stanowiska odnośnie tego, iż korzystanie przez powoda z nieruchomości w dotychczasowy sposób zostało ograniczone w stopniu „istotnym”, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy. Jest to pojęcie nieostre, a zatem wymagane jest rozważenie spełnienia tej przesłanki. Jak zwraca uwagę Sąd Najwyższy, roszczenie przyznane zostało w drodze wyjątku i dotyczy sytuacji szczególnych, a więc wprowadzenia

zakazów i znaczących utrudnień (por. wyrok z 5.07.2012r., IV CSK 619/11, LEX nr 1228453). Już w odpowiedzi na pozew pozwany wskazywał, że nie doszło do istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości, gdyż w uchwalonym planie utrzymano ich przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Do argumentów tych Sąd Rejonowy w ogóle się nie odniósł.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy uznał, że wydanie wyroku wstępnego, uznającego roszczenie powoda za usprawiedliwione co do zasady, było nieuzasadnione w sytuacji, gdy nie przeprowadzono postępowania dowodowego pozwalającego na poczynienie ustaleń odnośnie spełnienia przesłanek tego roszczenia wynikających z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Okręgowy uchylił zatem zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu – zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. – rozstrzygnięcie kosztach instancji odwoławczej.

/-/ Ewa Fras-Przychodni /-/ Krzysztof Godlewski /-/ Joanna Andrzejak-Kruk